# Openbare context en bouwprogramma

van de

# Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone

**Geheime notitie ten behoeve van besluitvorming vestiging Wet voorkeursrecht gemeente**

6 september 2022
Kenmerk
Versie 0.2
Concept

# Inhoud


**1 Inleiding 3**

1.1 Context 3

1.2 Proces 3

**2 Financiële analyse 5**

2.1 Ruimtelijk model 5

2.2 Bouwprogramma 6

2.3 Financiële haalbaarheid 7

2.3.1 Uitgangspunten financiële haalbaarheid 7

2.3.2 Resultaat 8

2.3.3 Resultaat na macroaftopping 9

2.4 Eerste verkenning verdichting 10

2.5 Borging financiële uitvoerbaarheid omgevingsplan 10

**3 Conclusie 12**

# 1 Inleiding

## 1.1 Context

Deelgebied 6 is het gebied van de Beneluxlaan tot de A12 en van de Zeehaenkade tot aan Europalaan-Zuid. Belangrijke bestemmingen in dit gebied zijn momenteel kantoren en bedrijvigheid.
In oktober 2021 is de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2) en bijbehorende MER vastgesteld in de gemeenteraad. De Omgevingsvisie schetst kaders voor de transformatie van de gehele Merwedekanaalzone naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken en verblijven/recreëren, waar Deelgebied 6 deel van uitmaakt.

Vooralsnog kan Deelgebied 6 niet worden herontwikkeld. Conform de Omgevingsvisie en het MER moet namelijk worden aangetoond dat er voldoende ruimte is op het wegennet. Realisatie van hoogwaardig openbaar vervoer (Merwedelijn), zou hierin een uitkomst kunnen bieden.

De gemeente Utrecht wenst conform het in juni 2022 gepresenteerde coalitieakkoord meer regie te voeren op gebiedsontwikkelingen. Om een actievere regierol te kunnen innemen bij de herontwikkeling van Deelgebied 6 is daarom het voorstel om een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen in de oostkant van het gebied door over te gaan tot een voorlopige aanwijzing van de percelen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende perceelslijst, waardoor de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing worden.

De Wvg wordt gevestigd op de oostelijk gelegen kavels (het gebied tussen de Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan, Winthontlaan en het Merwedekanaal) omdat hier de grootste transformatiekansen zijn. In dit deel bevindt zich (deels laagwaardige) bedrijvigheid waar transformatie naar een overwegend woonprogramma veel oplevert. Op de overige kavels in Deelgebied 6 is recent herontwikkeld (de noord- en zuidkop van het gebied) of is er sprake van goed verhuurd en in gebruik genomen kantoorprogramma, waarvan het minder aannemelijk en zinvol is het te transformeren naar ander programma.

## 1.2 Proces

Op 15 juli 2021 is het conserverende bestemmingsplan Merwedekanaalzone Deelgebied 6, Zeehaenkade e.o. vastgesteld door de raad, vooruitlopend op de gewenste transformatie van dit gebied. Vervolgens is op 7 oktober 2021 de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2) vastgesteld, waarin de kaders zijn geschetst voor de transformatie van onder andere Deelgebied 6.

De vestiging van een voorkeursrecht op een deel van de kavels in Deelgebied 6 is de volgende stap in de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone. Door het voorkeursrecht te vestigen geven we als gemeente het signaal af dat we goede kansen zien voor transformatie, en daar ook ons steentje aan willen bijdragen. De wvg geeft de gemeente de kans gronden aan te kopen (indien partijen wensen te

verkopen) en zo meer regie te voeren op de transformatie. Zo kunnen we zelf beter bijdragen aan het behalen van de ambities in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone.

Een volgende stap na vestiging van het voorkeursrecht is het opstarten van de planontwikkeling ten behoeve van de transformatie van Deelgebied 6. Dat gebeurt met het opstellen van een nota van uitgangspunten, waarin verschillende scenario's uiteen worden gezet om te duiden hoe in Deelgebied 6 een haalbare transformatie tot stand kan komen. Deze nota van uitgangspunten wordt gemaakt om uitvoering te geven aan amendement 21/A128 (behorende bij het besluit over de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone – Deel 2) waarin de raad heeft besloten dat ruim voor de ter inzagelegging van een bestemmingsplan (straks omgevingsplan) waarmee 'nader te onderzoeken woningen' worden toegevoegd (dat is het geval in Deelgebied 6) eerst een nota van uitgangspunten voor het betreffende bestemmingsplan moet worden voorgelegd aan de raad.

De raad besluit bij de besluitvorming over de nota van uitgangspunten ook over het al dan niet nemen van een volgende stap in het planproces, en de daarmee gemoeide kosten. Die kosten worden in de nota inzichtelijk gemaakt.

In deze memo zijn eerste verkenningen gedaan om te komen tot scenario's. Daarmee krijgen we nu al gevoel bij de knoppen waaraan gedraaid kan worden om tot een financieel haalbare ontwikkeling van Deelgebied 6 te komen. De juridische en procesmatige aspecten zijn geen onderdeel van deze memo.

# 2 Financiële analyse

## 2.2 Bouwprogramma

Het bouwprogramma is gebaseerd op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2) waar nog een resterende bouwopgave is opgenomen van 1.150 woningen ten behoeve van deelgebied 6. Ook voor de verdeling van het woningbouwprogramma is gekeken naar de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Hierin is een verdeling van 30% sociaal, 25% middelduur (huur en koop) en 45% vrije sector aangehouden.

Dit leidt tot het volgende overzicht.

| Bouwprogramma in bvo | bedrijvenvlek velden 6 tm 10 |
|---|---|
| Woningbouw | 108.292 |
| Commercieel | - |
| Maatschappelijk | 7.000 |
| Fietsparkeren | - |
| Totaal | 115.292 |
| | |
| Netto plangebied | 84.474 |

| Woningbouwverdeling | aantal | % |
|---|---|---|
| Sociaal | 345 | 30% |
| Middenhuur | 173 | 15% |
| Middeldure koop | 115 | 10% |
| Vrije sector | 518 | 45% |
| **totaal** | **1.150** | |

Met deze aantallen en verdeling komt het totale woningbouwprogramma in deelgebied 6, inclusief de bestaande en in aanbouw zijnde woningen van City Pads en Eendrachtlaan10 uit op de verhouding 60% betaalbare woningen en 40% vrije sector.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is een verdeling van 40% sociaal, 35% middelduur en 25% vrije sector neergelegd voor nieuwe plannen. Dit zal één van de uit te werken scenario's zijn voor de nota van uitgangspunten. Er zijn namelijk verschillende aannames gedaan om een financiële berekening te kunnen doen. Dat vraagt een grondiger onderzoek, wat meer op zijn plaats is in de nota van uitgangspunten.

## 2.3 Financiële haalbaarheid

De financiële analyse heeft tot doel om zicht te krijgen op de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. De berekening van de financiële haalbaarheid bestaat uit een zogenaamde residuele grondwaardeberekening, waarbij het verschil tussen de opbrengsten van het bouwprogramma minus de kosten om het gebied te kunnen uitgeven, zoals het bouw- en woonrijpmaken, leidt tot een bedrag per m2 grond dat resteert voor de aankoop van de grond (het residu). Deze waarde versus de huidige waarde is bepalend voor de waardesprong en daarmee voor de haalbaarheid van de herontwikkeling.

Daarnaast zal de gemeente binnen drie jaar na vestiging van de Wvg een omgevingsplan moeten vaststellen, wil ze de Wvg behouden. Dat kan alleen als de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De financiële analyse geeft inzicht in de knoppen waar aan kan worden gedraaid om tot een financieel haalbare ontwikkeling te komen.